

# 中山“住改工”动起来了

## 全市多镇街探索用地“居住改产业”，支持制造业当家

建设现代化产业体系，离不开产业用地保障。2023年中山市政府工作报告提出“大力拓展产业空间，鼓励商业、住宅用地调整为工业用地”。今年第一季度，中山在保障产业用地，促进制造业当家方面，动作连连。

近日，中山从规划层面推动超5500亩用地功能从居住用途调整为产业用途，其中翠亨新区、岐江新城作为中山两个驱动核心，预计增加超5000亩产业用地。（详见《中山日报》3月6日06版报道）

多个镇街在推进“住改工”（居住地改工业地）方面，也已相继有了初步成果。中山在三乡镇，有6宗用地权利人已主动申请由居住用地调整为工业用地，有21宗新增出让用地将其他用地功能调整为工业用地。在古镇镇，300余亩住宅地已向工业用地调整并完成首宗供地。在南头镇，百亩商住地也转为工业地并完成收储。

据市自然资源局相关负责人介绍，中山正研究住宅用地改产业用地的支持措施。

把最优空间留给产业发展，已成为多方共识。

统筹/黄凡 采写/本报记者 黄凡 李红

### 三乡

#### 多宗用地“住改工”精准服务实业

在和胜股份位于三乡镇西山社区的厂区背后，一座使用面积超1.8万平方米的定制式厂房已交付并进入设备安装阶段。厂房和地块为镇属企业三乡镇创新投资集团有限公司所有，按和胜股份所需建设后，长租给和胜股份。“厂房里将会安装高自动化程度生产设备的电池外壳配件，年产值约6亿元。”前来察看工厂的和胜股份董事长李建湘告诉我们。

去年8月，三乡镇将此块住宅用地申请改为工业用地，9月便获批；11月23日拿到施工许可后，便马不停蹄建设，仅用96天便建成验收。对此，李建湘连连说：“速度很快！”他由衷感叹，这次实实在在感受到中山支持制造业发展力度，措施得以快速落地，真正能扶持企业发展。

据三乡镇城市更新和建设服务中

心副主任杨莹介绍，在三乡镇，目前有6宗用地权利人已主动申请由居住用地调整为工业用地，有21宗新增出让用地将其他用地功能调整为工业用地，合共腾挪出31公顷（465亩）工业地，充分调动了市场力量、民间资本投入低效园区改造升级、招商引资等项目建设，支撑产业高质量发展。

主动申请的6宗用地，用地权利人有镇属企业、村集体，还有1宗为私人用地。同时，三乡镇还将进一步统筹安排各类功能存量用地，结合招商引资项目需求，以企业为主导，继续通过“住转工”、指标调整、定制地等多种模式优先保障产业用地供应，着力服务转型升级和增资扩产，确保项目早开工、早建设、早投产。

此外，三乡镇制定了2023年供地计划，其中拟供工业用地面积近570亩，将有限土地资源精准投向实体经济。

### 古镇

#### 同益工业园300亩连片“住改工”

2月底，古镇镇一块45.9亩“住改工”地块成功摘牌，由中山市松伟照明电器有限公司竞得，企业已完成项目建筑设计方案，目前正着手准备动工建设高标准工业厂房。

中山市松伟照明电器有限公司总经理助理刘银芳介绍，公司将在新拿地地上建设“松伟高端灯饰研发生产基地”，拟投资2.5亿元，打造灯饰行业数字化、智能化标杆工厂和集办公、研发、生产于一体的创新产业园区。松伟照明计划今年启动申报IPO，按照布局，新的产业园将建成为企业总部。

记者了解到，本次解决了企业增资扩产需求的地块原为住宅用地，归属古镇镇属企业所有。为优化产城空间布局，古镇镇早在一年多前就谋划，将包括本次出让地块在内的9宗镇属企业所有的规划住宅地和配套商业用地转为工业用地。据古镇镇城市更新和建设服务中心主任区卓林介绍，调整区域总面积为360多亩，调整后工业净地面积可达302亩，其中263.6亩已于去年9月完成调整，“剩余一块38.4亩的商业用地，目前正在办理相关手续，近期可以完成。”

从区位上来看，古镇镇本次“住改工”

调整区域位于古镇会展中心南侧及西侧，调整后可纳入同益工业园，形成连片规模产业园区。区卓林解释，随着产业和城市功能的发展，城市中可能会出现历史已有权属用地的用途与区域规划定位不相协调的局面，同益工业园片区目前开发比例超过80%，大都是高标准现代化工业厂房，本次调整地块则是区域中为数不多的“夹缝中”的住宅地。“以本次调整地块来看，以前用地办证为住宅地，但是周边渐渐形成了产业园区的布局，同时被高速、高压线等包围，这里也就不太适合建设住宅，反而如果调整为工业用地，则能形成连片规模优势，解决企业增资扩产需求，助推优势产业有效集聚。”区卓林表示。

据了解，古镇本次调整区域发展定位为科创园，主要面向灯饰照明、新能源、信息技术和高端装备制造等领域招商。为支持古镇本次“住改工”探索，市自然资源局给予极大支持，2022年12月完成其中138.9亩用地土规调整，使该片区工业用地全部符合土地利用规划，同时减免了规模费，降低了地块调整后的开发成本。区卓林建议相关部门能够进一步考虑不同功能区的公共配套比例，在接下来的规划调整中，能够协同调整配套要求。

### 南头

#### 盘活存量用地改变“手无寸土”局面

在南头镇、沙溪镇，打破产业发展“手无寸土”局面，要靠存量中求增量。开发早、强度高、规划乱、碎片化是两镇面临的共同难题。“住改工”“商改工”则为两镇盘活存量用地、拓展产业空间提供了新的路径。

去年8月，南头镇推动南头镇城建公司将镇属约100亩“商住用地”转为工业用地；在解决土地历史遗留问题和闲置等问题后，今年春节刚过就签订了收储协议。通过有偿方式收回近百亩住宅用地，改变土地用途为工业用地后面向市场公开出让，此举有力实现了土地的高效利用，助力产业用地集聚效应和规模效益发

挥，提高中山的产业水平和能级。

在沙溪镇，龙瑞村以“工改”为契机，主动提出将村集体的商业用地转变为工业用途，建设“龙瑞智造产业园”。这里原址是一块面积为42.6亩的商业用地，现状容积率仅为0.13，租金收入仅为20万元/年。项目改造完成后，将建设成集贸易结算、物资集散、仓储加工、城市配送、信息处理、配套服务等功能于一体的现代化、系统化、生态化的电商物流产业园区。改造后容积率将达到3.5，总建筑面积超11万平方米，可为原有的国际服装城商户谋求更大的发展空间。

在和胜股份三乡镇西山社区厂区背后，一座使用面积超1.8万平方米的定制式厂房进入设备安装阶段。厂房用地，即为“住改工”地块。  
本报记者 文波 摄

